

Revista Científica Di Fatto, ISSN 2966-4527. Edição 6. Ano: 2026.

Submissão em: 14/08/2026

Aprovação em: 26/08/2026

Publicado em: 26/08/2026

Disponível em: <https://revistadifatto.com.br/artigos/a-incidencia-da-supressio-e-da-surrectio-nas-relacoes-condominiais-edilicias/>

A incidência da supressio e da surrectio nas relações condominiais edilícias

Tiago Almeida Alves

Tiago Almeida Alves é Analista Judiciário do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (TJBA), onde atua como Assessor de Desembargador em Câmara Cível. Graduado em Direito (UFBA), Pós-Graduado em Direito Imobiliário (UNISC), MBA em Gestão de Escritórios e Departamentos Jurídicos (Faculdade Baiana de Direito).

Resumo

O presente artigo científico analisa a incidência dos institutos da supressio e da surrectio nas relações condominiais edilícias sob a ótica da boa-fé objetiva e da tutela da legítima confiança. Examina-se a superação da dicotomia rígida entre direitos reais e obrigacionais, compreendendo o condomínio como uma comunidade de interesses e relação patrimonial complexa. A partir de pesquisa dogmática e jurisprudencial centrada nos precedentes do Superior Tribunal de Justiça e tribunais estaduais, investigam-se os principais cenários de aplicação prática, tais como a ocupação exclusiva de áreas comuns, alterações de fachada, desvios de destinação de unidades autônomas e critérios consuetudinários de rateio de despesas. Analisa-se a tensão entre a consolidação de situações fáticas pela inércia qualificada e os princípios da segurança jurídica imobiliária e da tipicidade dos direitos reais, destacando que a tutela da confiança possui caráter excepcional e eficácia puramente obrigacional, sem transferir a propriedade imobiliária. Por fim, propõem-se ferramentas operacionais e jurídicas de governança preventiva para mitigar a perda de prerrogativas pela coletividade condominial.

Palavras-Chave: Boa-fé objetiva. Supressio. Surrectio. Condomínio edilício. Segurança jurídica.

Abstract

This scientific article analyzes the incidence of the institutes of supressio and surrectio in condominium relations under the perspective of objective good faith and the protection of legitimate expectations. It examines the overcoming of the rigid dichotomy between real and personal rights, understanding the condominium as a community of interests and a complex patrimonial relationship. Based on dogmatic and jurisprudential research focused on precedents from the Superior Court of Justice and state courts, it investigates the main scenarios of practical application, such as the exclusive occupation of common areas, facade alterations, deviations in the destination of autonomous units, and customary criteria for apportioning expenses. It addresses the tension between the consolidation of factual situations due to qualified inertia and the principles of

real estate legal certainty and property rights typicity, highlighting that the protection of trust is exceptional and has purely personal efficacy, without transferring real estate ownership. Finally, operational and legal preventative governance mechanisms are proposed to mitigate the loss of prerogatives by the condominium community.

Keywords: *Fair dealing. Supressio. Surrectio. Condominium property . Legal certainty.*

1. INTRODUÇÃO

O direito privado contemporâneo atravessa um processo contínuo de funcionalização e repersonalização de seus institutos, fruto da irradiação dos valores axiológicos consagrados pela Constituição Federal de 1988. O modelo liberal oitocentista, pautado pelo absolutismo da autonomia da vontade e pelo individualismo patrimonialista, cedeu espaço a uma concepção relacional do direito civil, na qual a solidariedade social, a função social e a boa-fé objetiva assumem papel estruturante.

No centro desta transformação dogmática, a boa-fé objetiva atua como uma cláusula geral dotada de tríplice função: interpretativa, integrativa e limitadora do exercício de direitos subjetivos. É nesta última vertente, vocacionada ao controle do abuso de direito previsto no art. 187 do Código Civil, que se consolidam figuras parcelares consagradas pela doutrina e jurisprudência, destacando-se a supressio e aurrectio. Tais institutos vedam que a inércia qualificada do titular de uma prerrogativa jurídica, mantida por lapso temporal significativo, seja rompida de modo abrupto e contraditório, frustrando a confiança legitimamente despertada na contraparte.

Historicamente circunscritas ao direito das obrigações e à teoria contratual, as figuras da supressio e daurrectio expandiram o seu espectro de incidência para o âmbito dos direitos reais e das relações patrimoniais complexas. O ambiente condominial, caracterizado pela convivência contínua, pela justaposição de interesses patrimoniais exclusivos e comuns e pela longevidade dos vínculos jurídicos entre coproprietários, constitui terreno fértil para a eclosão de situações fáticas consolidadas ao arrepiio das convenções formais.

Configura-se, neste cenário, uma relevante tensão entre a tutela da legítima confiança e a segurança jurídica imobiliária, esteada no princípio da tipicidade dos direitos reais, na força cogente das deliberações assembleares e na publicidade registral. O presente artigo propõe uma análise dogmática aprofundada dos institutos da supressio e daurrectio, examinando a viabilidade de sua aplicação às relações condominiais edilícias, os parâmetros estabelecidos pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e a indispensabilidade de mecanismos de gestão ativa para a salvaguarda dos interesses da coletividade. Para tanto, adota-se metodologia de pesquisa bibliográfica e documental, pautada na análise qualitativa da doutrina civilista contemporânea e da

jurisprudência consolidada dos tribunais pátrios.

2. A BOA-FÉ OBJETIVA COMO CLÁUSULA GERAL E SUAS FUNÇÕES NORMATIVAS NO DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

2.1. Da distinção entre boa-fé subjetiva e boa-fé objetiva

A compreensão adequada das figuras parcelares exige a prévia diferenciação entre boa-fé subjetiva e boa-fé objetiva, categorias jurídicas ontologicamente distintas, embora partilhem idêntica denominação vocabular.

A boa-fé subjetiva reporta-se a um estado psicológico e anímico do agente, caracterizado pelo desconhecimento escusável de determinado vício ou obstáculo jurídico que macula a sua situação patrimonial. Trata-se da clássica concepção do “crer agir conforme o direito”, cuja relevância se faz sentir no regime da posse (art. 1.201 do Código Civil), nos efeitos dos casamentos putativos e na tutela do adquirente em circunstâncias de boa-fé registral.

Diversamente, a boa-fé objetiva consubstancia uma regra de conduta, um standard ético de comportamento imposto coercitivamente a todos os integrantes do tráfego jurídico (ROCHA, 2026). Judith Martins-Costa (2024) observa que a boa-fé objetiva se caracteriza por uma vagueza socialmente típica, reenviando o intérprete a valorações tipificadas de lealdade, honestidade, probidade e cooperação mútua. Desloca-se o foco do estado anímico interno para a conformidade exterior dos atos praticados em relação aos padrões socialmente exigíveis de conduta ética (MARTINS-COSTA, 2024; ROCHA, 2026).

2.2. A tríplice função da boa-fé objetiva e o controle do exercício de posições jurídicas

O Código Civil de 2002 consagrou expressamente a boa-fé objetiva em sua tríplice dimensão funcional, acolhendo a lição clássica de António Menezes Cordeiro (2007; ROCHA, 2026):

A primeira dimensão traduz a função interpretativa ou hermenêutica, positivada no art. 113 do Código Civil, estabelecendo que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. O negócio jurídico deixa de ser visto como mero texto isolado para ser compreendido como um programa contratual integrado pelo contexto relacional e pelos comportamentos concludentes das partes.

A segunda dimensão é a função integrativa, prevista no art. 422 do Código Civil, da qual brotam os denominados deveres anexos, laterais ou instrumentais de conduta (ROCHA, 2026). Cesar Asfor Rocha (2026) e Judith Martins-Costa (2024) enfatizam que a relação obrigacional deve ser concebida como processo, segundo a clássica formulação de Clóvis do Couto e Silva, no qual emergem deveres implícitos de informação, proteção, sigilo, colaboração e assistência recíproca,

cujo descumprimento configura inadimplemento autônomo (violação positiva da obrigação), independentemente de culpa.

A terceira dimensão consubstancia a função de controle ou limitadora de direitos, alocada no art. 187 do Código Civil, que tipifica como ilícito o ato do titular de um direito subjetivo que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes (MARTINS-COSTA, 2008; ROCHA, 2026). Esta vertente de controle opera como freio endógeno ao exercício disfuncional ou abusivo de prerrogativas jurídicas, originando as figuras parcelares da tutela da confiança, como o *venire contra factum proprium*, a *supressio*, a *surrectio*, o *tu quoque* e o *duty to mitigate the loss* (ROCHA, 2026; MAIA NETO; MORAIS, 2026).

3. SUPRESSIO E SURRECTIO: AS DUAS FACES DA MESMA MOEDA NA DINÂMICA OBRIGACIONAL E REAL

3.1. Conceituação dogmática e gênese da *Verwirkung*

A *supressio* deita raízes na figura dogmática alemã da *Verwirkung*, construída pela jurisprudência germânica no início do século XX a partir do § 242 do BGB (*Treu und Glauben*), no contexto da crise econômica e hiperinflacionária do pós-guerra (MAIA NETO; MORAIS, 2026; FRAZÃO, 2014). O Tribunal Imperial alemão (*Reichsgericht*) consagrou a inadmissibilidade de credores exigirem a revisão ou a complementação de obrigações há muito liquidadas, quando o prolongado silêncio gerara no devedor a legítima expectativa de estabilização definitiva da relação jurídica.

No direito luso-brasileiro, a conceituação clássica formulada por António Menezes Cordeiro (2007) define a *supressio* como a situação do direito que, não tendo sido, em certas circunstâncias, exercido durante determinado lapso temporal, não mais pode sê-lo por contrariar os ditames da boa-fé. Configura-se a perda de uma faculdade jurídica ou a ineficácia superveniente de sua pretensão executiva em virtude de uma inércia prolongada e qualificada de seu titular (CORDEIRO, 2007; MAIA NETO; MORAIS, 2026).

Conforme sistematizado por Menezes Cordeiro (2007), a incidência da *supressio* demanda a conjugação de vetores objetivos fundamentais: o transcurso de um lapso temporal qualificado; a inércia omissiva do titular do direito subjetivo; e a existência de indícios objetivos idôneos a incutir na contraparte a confiança de que aquela prerrogativa formal não mais seria exercitada (MAIA NETO; MORAIS, 2026).

3.2. A correlação indissociável entre a *supressio* e a *surrectio*

A leitura doutrinária e jurisprudencial permite inferir que a *supressio* e a *surrectio* representam duas faces da mesma moeda, manifestando a dualidade mítica da figura de Jano no direito civil. Enquanto a *supressio* traduz o lado negativo do fenômeno, consistente na supressão da exigibilidade de um direito em razão do desuso qualificado pelo tempo, a *surrectio* (*Erwirkung*) exprime a vertente positiva correlata, consubstanciando o nascimento de uma nova posição jurídica ou vantagem subjetiva em favor daquele que confiou na manutenção da situação fática (CORDEIRO, 2007; FRAZÃO, 2014).

O Superior Tribunal de Justiça consolidou expressamente esta correlação simétrica, assentando:

“PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXONERAÇÃO DE ALIMENTOS. ALIMENTOS ENTRE EX-CÔNJUGES. PAGAMENTO DE PENSÃO ALIMENTÍCIA POR MAIS DE DUAS DÉCADAS APÓS O TERMO FINAL DA OBRIGAÇÃO. EXPECTATIVA LEGÍTIMA DE CONTINUIDADE DA PRESTAÇÃO. APLICAÇÃO DO INSTITUTO DA SUPRESSIO. ALIMENTOS TRANSITÓRIOS. EXCEPCIONALIDADE. (...) Identifica-se a *supressio* como a perda de determinada faculdade jurídica em razão do não exercício prolongado desse direito, o que leva ao seu esvaziamento. Em contrapartida, a *surrectio* consiste no surgimento de uma vantagem para determinada pessoa, justamente porque a outra parte deixou de exercer o direito ao qual faria jus, criando, assim, a expectativa de que esse direito não mais seria reivindicado futuramente” (STJ, REsp 2.172.590/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/6/2025, DJEN de 27/6/2025, reiterado no AREsp 2.318.781/GO, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 09/03/2026, DJEN de 16/03/2026).

A tutela da confiança opera, desse modo, uma redistribuição das posições jurídicas ativas e passivas: a perda do poder de exigir imputada ao titular omissio tem como contrapartida necessária a consolidação da situação de vantagem em prol do sujeito beneficiado pela inação.

3.3. Distinções fundamentais: *supressio*, *prescrição*, *decadência* e *venire contra factum proprium*

A precisão técnica exige extremar a *supressio* dos institutos afins que igualmente operam pela passagem do tempo ou pela tutela da coerência das condutas.

No confronto com a *prescrição* e a *decadência*, verifica-se que estas constituem fatos jurídicos estritos, regulados por prazos rígidos prefixados em lei (*numerus clausus*), cuja consumação independe da aferição valorativa da conduta subjetiva ou da quebra concreta da confiança (MAIA NETO; MORAIS, 2026; FRAZÃO, 2014). A *prescrição* encobre a pretensão executiva de um direito violado (art. 189 do CC), enquanto a *decadência* fulmina o próprio direito potestativo pelo

não exercício no prazo legal ou convencional (art. 207 do CC) (MAIA NETO; MORAIS, 2026).

A supressio, por seu turno, não opera a extinção abstrata do direito em si, atuando como um limite endógeno e circunstancial ao seu exercício no caso concreto, com fundamento direto na cláusula geral de boa-fé e na vedação ao abuso de direito (MAIA NETO; MORAIS, 2026). Trata-se de mecanismo de aplicação subsidiária (ultima ratio), vocacionado a incidir precipuamente quando os prazos prescricionais legais ainda não se esgotaram ou quando se está diante de pretensões imprescritíveis no campo dos direitos reais (CASTRO; VIEGAS, 2026; MAIA NETO; MORAIS, 2026).

Outrossim, no que tange ao venire contra factum proprium, impende destacar que ambas as figuras derivam do dever de coerência e proteção da confiança (FRAZÃO, 2014; ROCHA, 2026). A distinção reside no elemento fático desencadeador: enquanto o venire veda o comportamento ativo contraditório em face de uma conduta comissiva precedente, independentemente do decurso de longo tempo, a supressio tem como suporte fático central a omissão qualificada conjugada ao fator temporal expressivo como elemento de consolidação da expectativa (FRAZÃO, 2014; MAIA NETO; MORAIS, 2026).

4. A INCIDÊNCIA DA SUPRESSIO NO ÂMBITO DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

4.1. O condomínio como comunidade de interesses e relação patrimonial complexa

A transposição da supressio da esfera obrigacional para os direitos reais decorre do reexame crítico das fronteiras clássicas entre direitos pessoais e reais (CASTRO; VIEGAS, 2026). Conforme demonstram Diana Loureiro Paiva de Castro e Francisco de Assis Viegas (2026), a separação rígida fundada em atributos absolutos, como oponibilidade erga omnes e poder imediato sobre a coisa, mostra-se mitigada na atualidade, preponderando a visão da relação patrimonial como processo e complexo de centros de interesses interligados.

O condomínio edilício constitui o exemplo mais expressivo desta complexidade relacional (CASTRO; VIEGAS, 2026). Nele coexistem, de forma incindível, a propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas e a compropriedade indivisível sobre as áreas comuns (art. 1.331 do Código Civil). Esta convivência forçada e duradoura entre condôminos estabelece deveres recíprocos de conduta e cooperação, submetendo o exercício dos atributos dominiais ao controle axiológico da boa-fé objetiva e da função social (CASTRO; VIEGAS, 2026).

4.2. Hipóteses paradigmáticas de aplicação

A experiência jurisprudencial revela que a supressio encontra aplicação em quatro cenários condominiais recorrentes (CASTRO; VIEGAS, 2026; FRAZÃO, 2014).

A primeira hipótese envolve a ocupação exclusiva de áreas comuns por determinado condômino durante expressivo lapso temporal, com a aquiescência tácita ou expressa dos demais moradores. O precedente inaugural do Superior Tribunal de Justiça, firmado no REsp 214.680/SP sob a relatoria do Ministro Ruy Rosado de Aguiar em 1999, assentou que a inércia do condomínio por três décadas em reivindicar área comum integrada a unidades privativas gera a consolidação da posse em favor dos ocupantes pela incidência da supressio, tornando ilegítima a pretensão desconstitutiva.

A segunda hipótese diz respeito à alteração de fachada ou instalação de benfeitorias em áreas coletivas sem a estrita observância do quórum assemblear legalmente previsto nos arts. 1.341 e 1.342 do Código Civil. Quando tais modificações são toleradas pacificamente por anos sem impugnação, e não acarretam prejuízo estrutural ou estético substancial à edificação, obsta-se o pleito demolitório tardio promovido pelo condomínio.

A terceira hipótese concerne à destinação de unidades imobiliárias em desconformidade com a convenção, a exemplo do uso comercial tolerado por décadas em edifício originalmente residencial. A inação da coletividade durante largo lapso temporal, aliada à concessão de alvarás e à ausência de incômodo aos vizinhos, transforma a vedação estatutária em letra morta por força da supressio, assegurando ao proprietário a manutenção de sua atividade profissional.

A quarta hipótese reside na prática consolidada de rateio de despesas condominiais realizada por fórmula distinta daquela inscrita na convenção. Em situações nas quais a convenção prevê o rateio pela fração ideal, mas a assembleia adota a divisão igualitária por décadas sem insurgência de qualquer condômino, a cobrança retroativa das diferenças esbarra na legítima confiança consolidada pelo tempo.

5. O CONFLITO ENTRE SUPRESSIO E SEGURANÇA JURÍDICA EM ÂMBITO IMOBILIÁRIO E A ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5.1. A tensão entre tipicidade real, publicidade registral e a tutela da confiança

A incidência da supressio nas relações imobiliárias suscita um inevitável confronto com o princípio da segurança jurídica (MAIA NETO; MORAIS, 2026; FRAZÃO, 2014). O sistema dos direitos reais repousa na tipicidade estrita, na solenidade das formas e na fé pública conferida pelo Registro de Imóveis (arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil), elementos concebidos para outorgar certeza e estabilidade ao tráfego imobiliário (CASTRO; VIEGAS, 2026).

A flexibilização das regras registraís e estatutárias pela via da cláusula geral da boa-fé objetiva não pode ser vulgarizada sob pena de instaurar instabilidade e desordem nas relações condominiais (MAIA NETO; MORAIS, 2026). Orlando Magalhães Maia Neto e Airana Avohay (2026) advertem que a supressio opera como remédio excepcional de ultima ratio, cuja aplicação reclama rigorosa ponderação concreta para aferir se a confiança legitimamente despertada prepondera sobre a higidez do título formal.

Com efeito, a consolidação da situação fática pela supressio nas hipóteses de ocupação de área comum não transfere o direito real de propriedade nem altera o fôlio real da matrícula imobiliária (CASTRO; VIEGAS, 2026). Produz tão somente uma eficácia pessoal impeditiva que obriga os demais condôminos a suportarem passivamente a continuidade do uso exclusivo pelo detentor da legítima expectativa, sem converter a posse fática em domínio exclusivo (CASTRO; VIEGAS, 2026).

5.2. O entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça

O Superior Tribunal de Justiça consolidou balizas hermenêuticas rigorosas para a aplicação dos institutos no direito condominial, delimitando o alcance e os limites da tutela da confiança perante as normas legais cogentes.

Ao examinar a hipótese de detenção e modificação de partes comuns, a Terceira Turma do STJ enfrentou controvérsia relativa à ocupação exclusiva de área coletiva autorizada por assembleia pretérita, fixando limites precisos à expansão da prerrogativa consolidada:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR. OBRIGAÇÃO DE FAZER. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DE PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO. INSTALAÇÃO DE PAISAGISMO E MOBILIA. MAIS DE DOZE ANOS. SUPRESSIO. VERIFICADA. MODIFICAÇÕES FUTURAS. INSTALAÇÃO DE TOLDO. ALTERAÇÃO DA FACHADA DA EDIFICAÇÃO. APROVAÇÃO NÃO UNÂNIME. IMPOSSIBILIDADE.

[...] 4. A jurisprudência desta Corte flexibiliza a regra legal em situações específicas, quando a ocupação exclusiva da área coletiva perdura por longo período e é precedida de autorização assemblear. Com fundamento no princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil), mais especificamente no corolário da supressio, reconhece-se a impossibilidade de o condomínio retomar a posse da área consolidada sem a demonstração de fato novo.

5. A aplicação da supressio nas hipóteses de detenção exclusiva de área comum, quando autorizada pela assembleia, ainda que de modo precário, não transforma o respectivo condômino em

proprietário da área, mas apenas obriga os demais a suportarem passivamente a situação consolidada, que já ocorre há anos e contra a qual não houve a oportuna insurgência.

6. Por outro lado, a supressão não permite que se amplie o limite daquilo que deve ser suportado pelos demais condôminos a fim de abarcar situações não consolidadas. Não se pode estender o seu conteúdo para pretensões futuras e excepcionais, as quais devem observar, necessariamente, ao estabelecido em convenção condominial e nas normativas da legislação.

7. No recurso sob julgamento, (i) deve ser reconhecida a supressão na ocupação exclusiva da área de uso comum, com a preservação da estrutura e paisagismo local, em razão da consolidação da situação, devidamente autorizada por assembleia há mais de doze anos e que não acarreta prejuízo aos demais condôminos; (ii) são vedadas futuras reformas que importem na alteração da fachada do edifício sem a aprovação por assembleia condominial, observado o quórum devido. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.” (STJ, REsp 2.187.886/SP, Relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 06/05/2025, DJEN de 13/05/2025).

Por outro lado, no que concerne ao rateio de despesas condominiais, a Quarta Turma do Tribunal Superior ressaltou a impossibilidade de aplicar a teoria da supressão para sobrepor deliberações destituídas do quórum legal qualificado às normas cogentes do Código Civil:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. INSTITUTOS DA SUPRESSIO E SURRECTIO. INCIDÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. RATEIO DE DESPESAS. EXIGÊNCIA LEGAL DE QUÓRUM ESPECIAL. ART. 1.334, I, CC. CONVENÇÃO QUE PERMITE DEFINIÇÃO DO RATEIO POR MAIORIA SIMPLES. NULIDADE. INCIDÊNCIA DA REGRA GERAL. ART. 1336, I, CC. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto à inexistência dos requisitos para aplicação da teoria da supressão e da surrectio, no presente caso, ensejaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. A definição do critério de rateio das despesas condominiais, de forma diferente da prevista em lei, exige a aprovação por quórum qualificado, não podendo a Convenção de Condomínio delegar a respectiva deliberação à Assembleia Geral, mediante voto da por maioria simples dos condôminos.

3. Ausente critério diferenciado previsto na Convenção de Condomínio, tem incidência o critério legal de rateio correspondente à fração ideal (art. 1.336, inciso I, do CC).

Recurso especial a que se nega provimento.” (STJ, REsp 2.029.227/RJ, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/05/2025, DJEN de 23/05/2025).

Outrossim, ao apreciar a arguição de renúncia tácita a encargos em contratos conexos, o Ministro Raul Araújo reafirmou a excepcionalidade dos institutos e a necessidade de interpretação estrita dos atos de renúncia:

“DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. RENÚNCIA TÁCITA A ENCARGOS CONTRATUAIS. SUPRESSIO E VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO (...) A renúncia ao direito, nos termos do art. 114 do Código Civil, deve ser interpretada restritivamente e exige manifestação expressa e formal, somente se admitindo a forma tácita em hipóteses excepcionais. [...] O eg. Tribunal de Justiça concluiu que não houve renúncia tácita aos encargos contratuais e que os institutos da supressio e da surrectio não se aplicam ao caso, pois não houve comportamento contraditório do credor, que exigiu a dívida conforme estipulado na cártula, não havendo violação ao princípio da boa-fé objetiva.” (STJ, AREsp 2.318.781/GO, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 09/03/2026, DJEN de 16/03/2026).

Extraí-se dos precedentes que a supressio não constitui salvo-conduto para desrespeito generalizado às normas de ordem pública ou para a supressão arbitrária de quóruns legais cogentes, reclamando a presença inequívoca de consentimento qualificado da coletividade e ausência de prejuízo aos demais condôminos.

6. A RELEVÂNCIA DAS FERRAMENTAS DE GESTÃO CONDOMINIAL COMO INSTRUMENTO PREVENTIVO

6.1. O papel do síndico e o dever de vigilância ativa

Diante dos impactos patrimoniais e operacionais que a consolidação da supressio impõe à coletividade, a gestão condominial contemporânea exige uma postura proativa e atenta por parte dos seus órgãos representativos.

O art. 1.348 do Código Civil atribui expressamente ao síndico a competência legal e o dever intransponível de cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como de diligenciar a guarda e a conservação das partes comuns (incisos IV e V). A omissão continuada do representante legal na fiscalização do uso dos espaços coletivos ou na exigência dos critérios de rateio não apenas expõe o condomínio à perda de faculdades jurídicas relevantes pela via da supressio, mas também pode ensejar a responsabilidade pessoal do gestor por negligência ou desídia, culminando em sua destituição (art. 1.349 do CC) e no dever de indenizar.

6.2. Mecanismos operacionais para mitigar a consolidação de situações fáticas contra a coletividade

A prevenção da supressio e da surrectio contra o condomínio reclama a implementação sistemática de instrumentos jurídicos e operacionais de gestão preventiva:

Em primeiro lugar, revela-se essencial a realização periódica de auditorias prediais e patrimoniais, destinadas a mapear a real ocupação das áreas comuns, garagens e terraços, identificando intervenções não autorizadas no estágio inicial e impedindo o transcurso do lapso temporal estabilizador.

Em segundo lugar, impõe-se a emissão tempestiva de notificações formais e impugnações escritas diante de qualquer ato de esbulho pacífico, modificação de fachada ou uso indevido de unidades. A manifestação formal de inconformismo obsta a caracterização da inércia qualificada, rompendo o estado de confiança e impedindo a formação da legítima expectativa na contraparte.

Em terceiro lugar, nas hipóteses em que a coletividade delibere facultar a utilização exclusiva de determinada área comum por interesse de vizinhança ou comodidade, deve a administração formalizar instrumentos jurídicos adequados, como termos de cessão de uso com cláusula expressa de precariedade, estipulando expressamente a possibilidade de revogação a qualquer tempo e a vedação à perpetuação do direito.

Em quarto lugar, a revisão e atualização periódica das convenções de condomínio e regimentos internos pelas vias assembleares regulares e com observância dos quóruns legais (art. 1.351 do CC) confere transparência e eficácia coercitiva às normas internas, expurgando regras obsoletas e reafirmando a força normativa das disposições estatutárias.

7. CONCLUSÃO

A supressio e a surrectio constituem instrumentos dogmáticos indispensáveis ao direito civil brasileiro, operando a harmonização entre o rigor da legalidade formal e as exigências éticas impostas pela boa-fé objetiva e pela tutela da confiança legítima.

No âmbito dos condomínios edilícios, a constatação de que a relação patrimonial se desenvolve de forma contínua e complexa autoriza a incidência de tais figuras parcelares para tutelar situações de fato pacificamente consolidadas pelo decurso de expressivos lapsos temporais. Conforme assentado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a inércia qualificada do condomínio perante o uso exclusivo de áreas comuns ou destinações fáticas consolidadas impede a retomada abrupta e desmotivada do espaço, garantindo a pacificação das relações de vizinhança.

Contudo, esta tutela da confiança não se reveste de caráter absoluto e não opera a transferência da propriedade imobiliária, tampouco autoriza a expansão indevida da ocupação para intervenções futuras ou a derrogação arbitrária de quóruns legais cogentes. Impõe-se uma constante ponderação

de interesses para que a cláusula geral da boa-fé objetiva não seja convertida em fator de instabilidade sistêmica e subversão da segurança jurídica imobiliária.

Neste cenário, a governança e a gestão condominial diligente assumem papel de destaque. Mediante a fiscalização ativa, a formalização rigorosa dos atos de tolerância, a emissão tempestiva de notificações impeditivas e o constante alinhamento entre a realidade fática e o estatuto condominial, preserva-se o equilíbrio entre a estabilidade das relações sociais e a intangibilidade do patrimônio coletivo.

REFERÊNCIAS

CASTRO, Diana Loureiro Paiva de; VIEGAS, Francisco de Assis. A incidência da boa-fé objetiva nas relações condominiais: análise da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Doutrina Jurídica, São Paulo: Editora Foco, 2026.

CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes. Da boa-fé no direito civil. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2007.

FRAZÃO, Ana de Oliveira. Breve panorama da jurisprudência brasileira a respeito da boa-fé objetiva no seu desdobramento da supressão. Revista de Direito Civil Contemporâneo, São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2014.

MAIA NETO, Orlando Magalhães; MORAIS, Airana Avohay Nascimento de. A supressão no direito civil brasileiro: contornos dogmáticos e consolidação do instituto na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Doutrina Jurídica, São Paulo: Editora Foco, 2026.

MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação. 3. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024.

_____. Os campos normativos da boa-fé objetiva: as três perspectivas do Direito Privado Brasileiro. In: Princípios do novo Código Civil brasileiro e outros temas. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

ROCHA, Cesar Asfor. A boa-fé objetiva, os deveres anexos de conduta e a jurisprudência do STJ. In: Jurisprudência e desenvolvimento do direito brasileiro: os 15 anos do Ministro Raul Araújo Filho no Superior Tribunal de Justiça. São Paulo: Editora Foco, 2026.